



# Atlanta Multifamily

## Análisis Razonado – Q2 2023





# RESUMEN EJECUTIVO PERIODO

Los activos subyacentes del Fondo corresponden a tres edificios residenciales, Veranda Knolls, Veranda Estates y Ascent Athens, que cuentan con 498 unidades residenciales y se encuentran en el submercado de Peachtree Corner y en la ciudad de Athens, ambas en el estado de Georgia.

La estrategia de la inversión se concentra en completar la remodelación del 95% de las unidades en Veranda Estates & Knolls, lo que nos permitiría lograr un aumento en las rentas de 12% aprox. por unidad, llevándolas a niveles de los comparables de mercado. En el caso de Ascent Athens, consiste en mejorar la administración del activo junto con aprovechar el aumento en las rentas de mercado a medida que los actuales contratos vayan venciendo y se vayan renovando los contratos o generando nuevos.

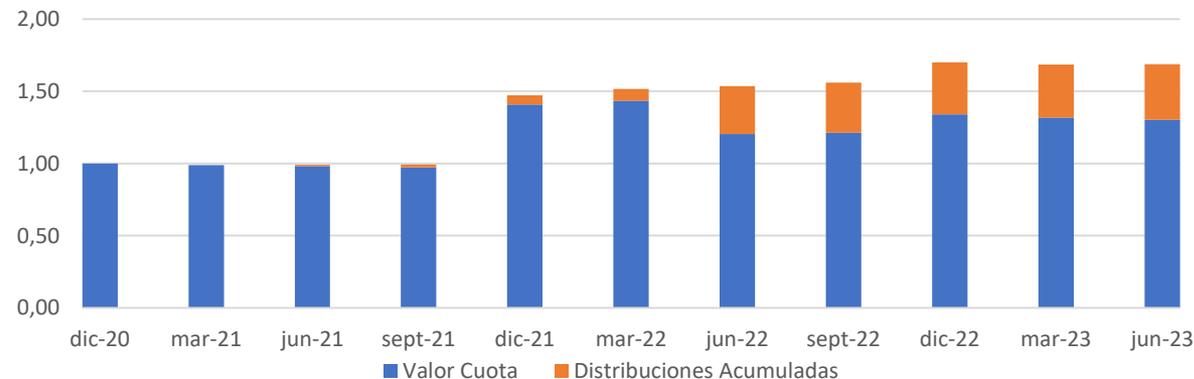
En cuanto a Veranda Knolls y Estates, ya se completó el plan de remodelación de exteriores y en ambas propiedades continúan las remodelaciones de interiores conforme a lo programado, y todas las unidades se encuentran al menos parcialmente renovadas.

Estas remodelaciones se realizan a medida que las unidades se desocupan y se generan contratos nuevos. Al cierre del Q2 se ha renovado completamente un 38% de las unidades en Knolls y un 28% en Estates, las cuales, en sus contratos más recientes, han logrado alcanzar rentas a valores que al cierre del semestre se encuentran hasta un 25% sobre las rentas al momento de la compra para el caso de Estates y un 27% en el caso de Knolls.

Para el caso de Ascent Athens, se ha completado en su totalidad el plan de Capex el que consideraba principalmente remodelaciones exteriores, el gasto total fue menor a lo considerado inicialmente y aprovechando el aumento en el valor de la propiedad, se concretó un refinanciamiento de este activo en abril de 2022.

Durante el primer semestre del 2023 el Fondo ha distribuido MUSD 242 a sus aportantes. La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un 0,93% para la serie A y de un 0,73% de la serie B, que se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad.

## Evolución Histórica Valor Cuota + Distribuciones Acumuladas (USD)



Portfolio Manager:	Ignacio Ossandón	
Valor Cuota Actual:	USD	1,3020 (Serie A) 1,3121 (Serie B)
Valor Cuota Inicial:	USD	1,0000
Tipos de Activos:	Activos Inmobiliarios	
Fecha de Inicio:	18 de diciembre de 2020	
Bolsa Santiago:	CFI-IAMAAE CFI-IAMABE	
Moneda:	USD	

## OBJETIVO DEL FONDO

El Fondo tiene como objeto de inversión generar rentas por arriendos y plusvalía, a través de la administración de los bienes raíces Ascent Athens, Veranda Estates y Veranda Knolls ubicados en las ciudades de Athens y Peachtree Corners, Atlanta, GA, Estados Unidos de América, traduciéndose en distribuciones para los aportantes y en un mayor valor de su inversión.

El Fondo invierte en sus filiales extranjeras Reus Atlanta Portfolio Ventures LP, Reus Veranda Inc., Reus Athens y Reus Atlanta LLC vía acciones y en su balance dichas inversiones se presentan de acuerdo a su valor patrimonial, calculado por el método de participación, el cual determina el precio de cada inmueble a valor de mercado de acuerdo con las tasaciones efectuadas por tasadores independientes.

## POLITICA DE DISTRIBUCIONES

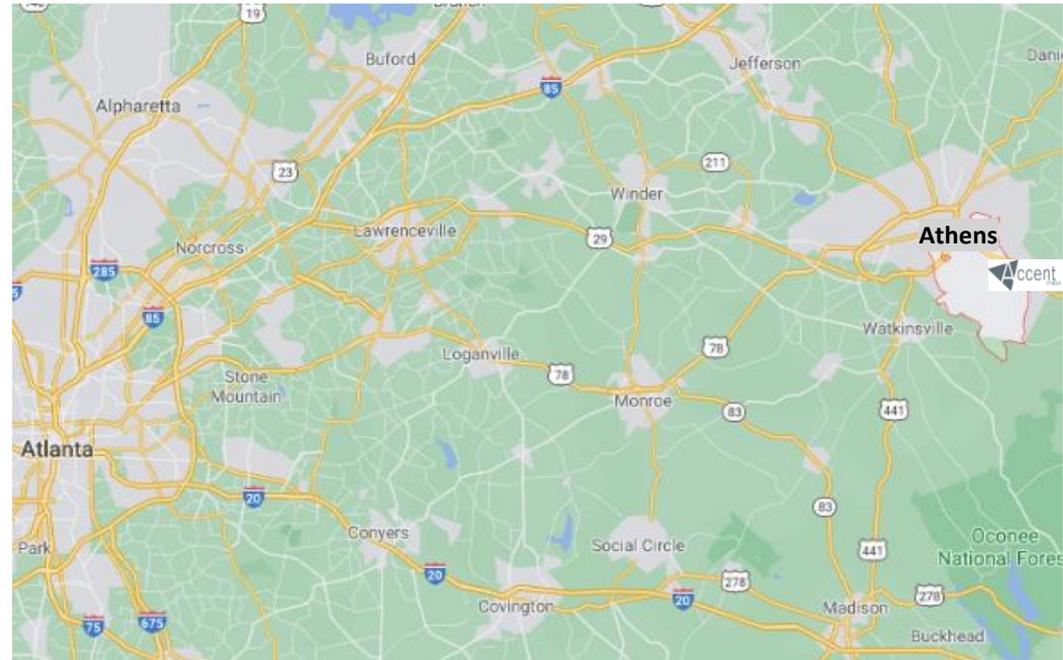
El Fondo tiene como política realizar distribuciones, las cuales provienen de dividendos generados a partir de las rentas percibidas de las propiedades, así como de eventuales ventas, después de gastos operacionales y financieros.



# Ascent Athens - Ubicación



Ascent Athens  
Athens, GA



Información Propiedad	
Tipo de Edificio	Multifamily Class A
Unidades	200
Superficie	193.205 SF
Ocup. Compra	90%
Ocup. Actual	94%
Precio Compra	USD 36,6MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)

## Athens, GA

Edificio multifamily clase A ubicado en la ciudad universitaria de Athens, donde se encuentra la Universidad de Georgia, la más grande del Estado. La propiedad cuenta con una excelente visibilidad y ofrece a sus residentes acceso inmediato al campus de la Universidad de Georgia, el centro de Athens y el corredor comercial Eastside.



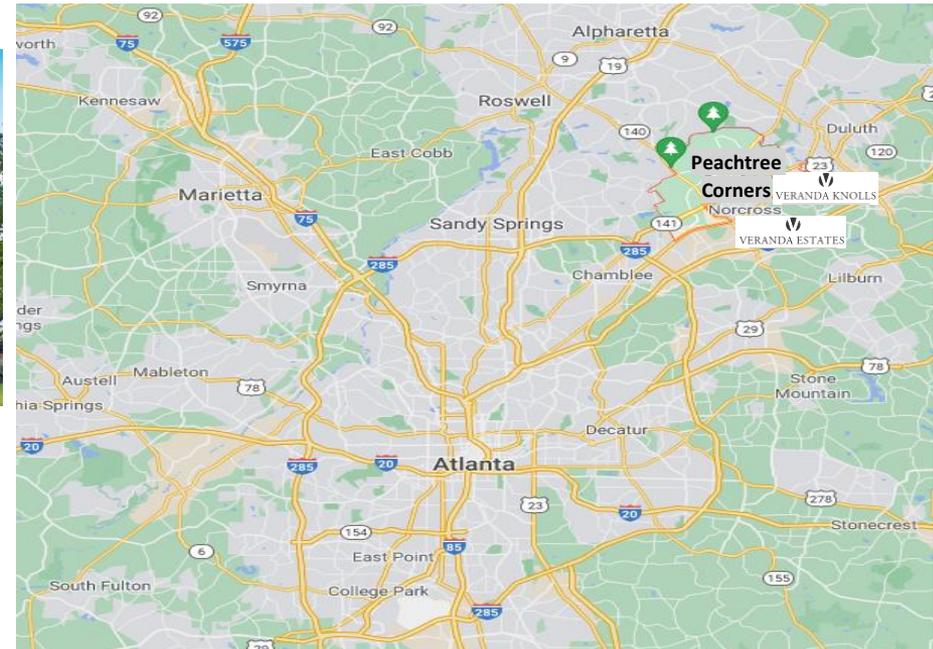
# Veranda Knolls & Estates - Ubicación



Veranda Estates  
Peachtree Corners, GA

Veranda Knolls  
Peachtree Corners, GA

	Veranda Estates	Veranda Knolls
Tipo de Edificio	Class B Multifamily	Class B Multifamily
Unidades	152	146
Superficie	192.350 SF	196.935 SF
Ocup. Compra	99%	97%
Ocup. Actual	93%	96%
Precio Compra	USD 30,1MM	USD 27,0MM
Socio Local	Hilltop Residential (50%)	



## Peachtree Corners, GA

Edificios multifamily clase B ubicados en la zona de Peachtree Corners, submercado al norte de Atlanta que se encuentra en la intersección de los principales submercados de oficinas: Central Perimeter, North Fulton y North East.

Las propiedades cuentan con una excelente conectividad a través de las principales carreteras de la ciudad y además tienen acceso inmediato a un complejo empresarial de más de 500 acres y con presencia de más de 500 empresas de la industria tecnológica.



# ACTIVIDAD DE ARRIENDOS

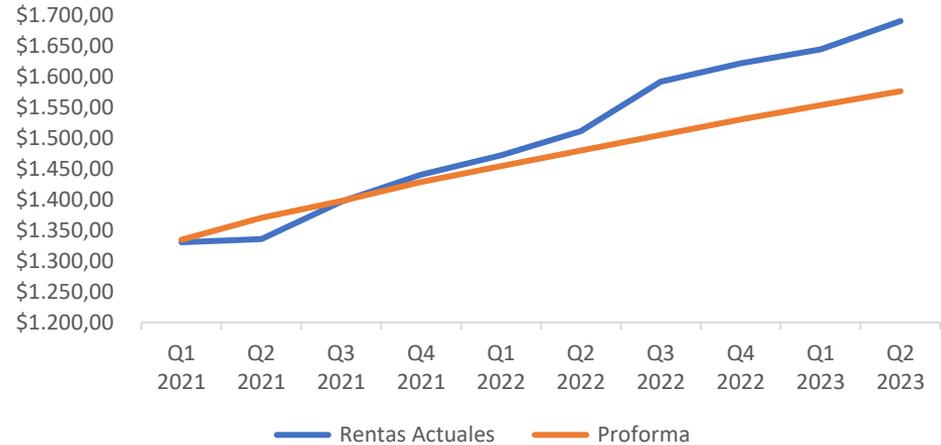
### Ocupación Portfolio



El portafolio ha experimentado una ligera disminución en la ocupación hasta el 94% de media durante el segundo trimestre. Lo anterior se debe a la estación de verano, cuando se espera más volatilidad en términos de ocupación, ya que es el período en el que se producen la mayoría de los vencimientos de los arriendos en curso.

Si bien el trimestre anterior la ocupación del portafolio fue de 95%, las 3 propiedades se mantienen estabilizadas y con un nivel de ocupación saludable, y se cumple el objetivo principal, que la ocupación se mantenga siempre dentro del rango 92% - 96%, ya que esto nos permite lograr un aumento estable y sostenido en las rentas del portafolio.

### Evolución Rentas vs. Proforma



El buen crecimiento de las rentas en el portafolio vs proforma se mantiene en las tres propiedades. Este se atribuye principalmente al aumento de las rentas en Ascent Athens, activo que al cierre del Q2 2023 ha logrado rentas casi un 10% más altas que las expectativas de la proforma. Adicionalmente, Veranda Knolls y Estates han experimentado rentas de un 8% y 2% sobre la proforma respectivamente.

Los niveles de renta en las Verandas se han visto beneficiados por la remodelación de las unidades, alcanzando valores que al cierre del Q2 2023 se encuentran hasta un 25% sobre las rentas al momento de la compra para el caso de Estates y un 27% en el caso de Knolls.



# Veranda Estates - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Estates, al cierre del Q2 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 43 unidades (28% del total) se encuentran completamente remodeladas.

## ANTES



## DESPUÉS





# Veranda Knolls - Plan de Remodelación

En cuanto al plan de remodelación de Veranda Knolls, al cierre del Q2 2023 se han cambiado un 100% de las cubiertas de granito y 56 unidades (38% del total) se encuentran completamente remodeladas.

## ANTES



## DESPUÉS



# ANÁLISIS FINANCIERO Y DE RIESGO





# RENTABILIDAD DEL FONDO

RENTABILIDAD NOMINAL (USD)	Periodo Actual (YTD)		Últimos 12 meses		Últimos 24 meses	
	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B	Serie A	Serie B
A) Valor libro cuota al cierre (30-06-2023)	1,3020	1,3121	1,3020	1,3121	1,3020	1,3121
B) Distribuciones por cuota	0,0251	0,0253	0,0539	0,0543	0,3753	0,3768
C) Valor al cierre más distribuciones (A + B)	1,3271	1,3374	1,3559	1,3664	1,6773	1,6889
D) Valor libro al inicio del periodo	1,3395	1,3472	1,2037	1,2089	0,9826	0,9839
Rentabilidad ( C/D -1)	-0,93%	-0,73%	12,64%	13,03%	70,70%	71,65%

## A ) VALOR LIBRO CUOTA AL CIERRE

Valor cuota al cierre del periodo se calcula dividiendo el patrimonio del Fondo y alocando los gastos y distribuciones de cada serie al cierre del periodo sobre el número de cuotas pagadas por serie al cierre del periodo.

## B ) DISTRIBUCIONES POR CUOTA

Las distribuciones por cuota en el periodo se calculan en cada serie, dividiendo el total de distribuciones realizadas a los aportantes en el periodo, entre el total de cuotas suscritas y pagadas al cierre del ejercicio.

## C) VALOR LIBRO AL INICIO DEL PERIODO

El valor cuota al inicio del periodo se calcula dividiendo el patrimonio y alocando los gastos y distribuciones de cada serie al inicio del periodo sobre el número de cuotas suscritas y pagadas por serie al inicio del periodo.

## D) RENTABILIDAD

Durante el primer semestre del 2023 el Fondo ha distribuido MUS\$ 242 a sus aportantes. La cuota del fondo presenta una rentabilidad negativa de un 0,93% para la serie A y de un 0,73% de la serie B, que se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad.



# ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	30.06.23 MUSD	31.12.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Activo Corriente	136	159	-23	-14,47%
Activo No Corriente	12.415	12.749	-334	-2,62%
<b>Total Activo</b>	<b>12.551</b>	<b>12.908</b>	<b>-357</b>	<b>-2,77%</b>
Pasivo Corriente	5	5	-	0,00%
Pasivo No Corriente	-	-	-	-
Patrimonio Neto	12.546	12.903	-357	-2,77%
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>12.551</b>	<b>12.908</b>	<b>-357</b>	<b>-2,77%</b>

## ACTIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 los activos corrientes disminuyeron en MUSD 23 con respecto al 31 de diciembre 2022, dado por una menor posición de caja.

## ACTIVO NO CORRIENTE

La cuenta activo no corriente del balance es explicada principalmente por la cuenta "Inversiones valorizadas por el método de la participación", por medio de las cuales el Fondo indirectamente es propietario de los inmuebles ubicados en los Estados Unidos de América adquiridos con fecha 18 de diciembre de 2020.

Al 30 de junio de 2023 el Activo No Corriente se compone de inversiones por el método de la participación en las sociedades Reus Atlanta Portfolio Ventures LP por MUSD 6.896, Reus Veranda Inc por MUSD 3.157, Reus Athens Inc por MUSD 2.358 y Reus Atlanta LLC por MUSD 4.

El Activo No Corriente disminuyó en un 2,62% con respecto al período anterior, lo que se traduce en una disminución de MUSD 334, debido a la pérdida del ejercicio reconocida en las filiales del fondo.

## PASIVO CORRIENTE

Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 las obligaciones de corto plazo son MUSD 5 y MUSD 5 respectivamente y corresponden a cuentas por pagar a proveedores.

## PATRIMONIO NETO

El patrimonio presenta una disminución de MUSD 357 al cierre de junio 2023 con respecto al ejercicio anterior. Dicha disminución de debe a que se han repartido como dividendos provisorios durante el periodo 2023 MUSD 242, y a la vez el fondo presenta una pérdida del ejercicio de MUSD 115.



# ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

ESTADO RESULTADOS INTEGRALES	30.06.23 MUSD	30.06.22 MUSD	VAR MUSD	% VAR
Intereses y reajustes	-	-	-	-
Cambios netos en valor razonable de activos y pasivos financieros	-	-	-	-
Resultado en venta de instrumentos financieros	-	-	-	-
Dividendos percibidos por el Fondo	255	1.932	-1.677	-86,8%
Utilidad (pérdida) devengada	-334	-1.284	950	-74,0%
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-79	648	-727	-
<b>TOTAL INGRESOS / (PÉRDIDAS) NETOS DE LA OPERACIÓN (+ o -)</b>	<b>-79</b>	<b>648</b>	<b>-727</b>	<b>-</b>
Comisión de administración	-27	-27	0	0,0%
Otros gastos de operación	-9	-8	-1	12,5%
Total gastos de operaciones (-)	-36	-35	-1	2,9%
<b>GANANCIAS (PÉRDIDAS) DEL EJERCICIO</b>	<b>-115</b>	<b>613</b>	<b>-728</b>	<b>-</b>

- Al 30 de junio de 2023 los resultados en el Fondo muestran una pérdida neta de la operación por MUSD 79. Lo anterior se compone de dividendos percibidos por el Fondo por MUSD 255 y una pérdida reconocida por el método de la participación del Fondo en sus filiales por MUSD 334. El resultado negativo se explica principalmente por la disminución del valor de los seguros de tasa de las deudas que se encuentran activados a nivel de la propiedad, los cuales se valorizan a precio de mercado al cierre de cada trimestre.
- Además, el Fondo presentó MUSD 36 de gastos operacionales que se componen de MUSD 27 de comisión por administración y MUSD 9 de otros gastos de operación que corresponden principalmente a gastos de contabilidad y auditoría.
- Dado lo anterior el Fondo presentó un resultado del ejercicio negativo durante el periodo por MUSD 115.



# INDICADORES FINANCIEROS

Indicador	Detalle	Unidad	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022
Razón de Endeudamiento	Total Pasivo / Total Patrimonio	%	0,04%	0,04%	0,05%
Proporción Deuda Corto Plazo	Pasivo Corriente / Total Pasivos	%	100,00%	100,00%	100,00%
Proporción Deuda Largo Plazo	Pasivo No Corriente / Total Pasivos	%	0,00%	0,00%	0,00%
Razón de Liquidez	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Veces	27,20	31,80	21,00
Valor Libro Cuota*	Patrimonio / N° Cuotas Suscritas y Pagadas	USD	1,3036	1,3407	1,2045
Resultados por Cuota*	Utilidad (Pérdida) por cuota	USD	-0,0119	0,2286	0,0637
Distribuciones pagadas por cuota*	Distribuciones por cuota últimos 12 meses	USD	0,0539	0,2960	0,3215
Distribuciones sobre Valor Libro	Distribuciones últimos 12 meses / Valor Libro al cierre del periodo	%	0,04	0,22	0,27
Rentabilidad del Patrimonio	Utilidad (Pérdida) / Patrimonio al cierre del periodo	%	-0,92%	17,05%	5,29%
Rentabilidad del Activo	Utilidad (Pérdida) / Activo al cierre del periodo	%	-0,92%	17,04%	5,29%
Rentabilidad de la Cuota*	(Valor Cuota al cierre + Distribuciones por cuota últimos 12 meses) / Valor Cuota Inicial Últimos 12 meses	%	12,78%	16,24%	55,27%

\*Considera un promedio ponderado por serie de cuotas



# ANÁLISIS DE RIESGOS

Nuestro desempeño económico y el valor de nuestro activo inmobiliario, y en consecuencia la valorización del Fondo, está sujeto al riesgo de que nuestras propiedades no generen ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos operativos u otras obligaciones. Una deficiencia de esta naturaleza afectaría negativamente nuestra condición financiera, los resultados de las operaciones, los flujos de efectivo, los precios de los activos subyacentes y nuestra capacidad para satisfacer nuestras obligaciones de servicio de la deuda y pagar dividendos y distribuciones a los aportantes del Fondo.

A continuación, se presentan una serie de riesgos a los que se podría enfrentar el Fondo:

- Existe el riesgo de que las condiciones económicas y geopolíticas tanto del mercado en general como del mercado de bienes raíces en Estados Unidos, específicamente en el área geográfica en donde está ubicado nuestro activo inmobiliario, afecten negativamente los resultados de las operaciones del Fondo. Nuestra estrategia comercial implica ser selectivos en el mercado objetivo, priorizando ubicaciones centrales y estratégicas, dentro de mercados con una demanda robusta de arrendatarios y una oferta de metros muy controlada. Las propiedades se encuentran en uno de los mercados suburbanos más relevantes de Atlanta debido a su excelente conectividad. Adicionalmente, se encuentran en ubicaciones privilegiadas con excelente acceso a las principales carreteras, polos de oficinas y retail. Lo anterior permite mitigar en parte la exposición a este tipo de riesgos.
- Nos enfrentamos a una competencia significativa, que puede disminuir las tasas de ocupación y las rentas de arriendo de nuestro portfolio. Generalmente los contratos de arriendo son por períodos de 1 año aproximadamente, debido a que estos permiten a los arrendatarios dejar sus unidades al término de su contrato sin pagar ningún tipo de penalidad, nuestros ingresos podrían verse impactados producto de una caída en las rentas de mercado más rápido a que si los contratos fueran a largo plazo.
- Competimos con varios desarrolladores, propietarios y operadores de multifamily, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos submercados en los que se encuentran nuestras propiedades, y que podrían ofrecer condiciones de arriendo más atractivas que las nuestras. Adicionalmente, nuestros arrendatarios también pueden considerar la alternativa de comprar un nuevo departamento.
- Nos enfrentamos también a riesgos en las alzas de las tasas de interés, específicamente en las tasas de Estados Unidos de América. Lo anterior podría provocar una caída en el valor de nuestros activos y un aumento de nuestras obligaciones financieras, a pesar de que hemos visto que la FED ha ido frenando de a poco la agresividad de las subidas de las tasas. Sin embargo, el Fondo no posee pasivos financieros. A nivel de los pasivos de las filiales indirectas del Fondo, hay una exposición acotada a este riesgo, correspondiente a los créditos otorgados a las sociedades propietarias al momento de la compra de los activos inmobiliarios. Los créditos otorgados son a tasa variable, sin embargo, con el objetivo de disminuir el riesgo de tipo de interés, se adquirió un seguro de tasa que no permite que esta supere un límite máximo establecido.



# HECHOS POSTERIORES

Con fecha 18 de julio de 2023 en Sesión de Directorio, se acordó repartir un dividendo provisorio a los aportantes del Fondo, a partir del 25 de julio de 2023, con cargo a los Beneficios Netos Percibidos correspondientes al ejercicio 2023, por la cantidad total de USD 44.547,25 de acuerdo con el siguiente detalle por Serie:

- Serie A por la cantidad total de USD 37.557,25 equivalente a USD 0,004623 por cuota.
- Serie B, por la cantidad total de USD 6.990,00 equivalente a USD 0,004660 por cuota.

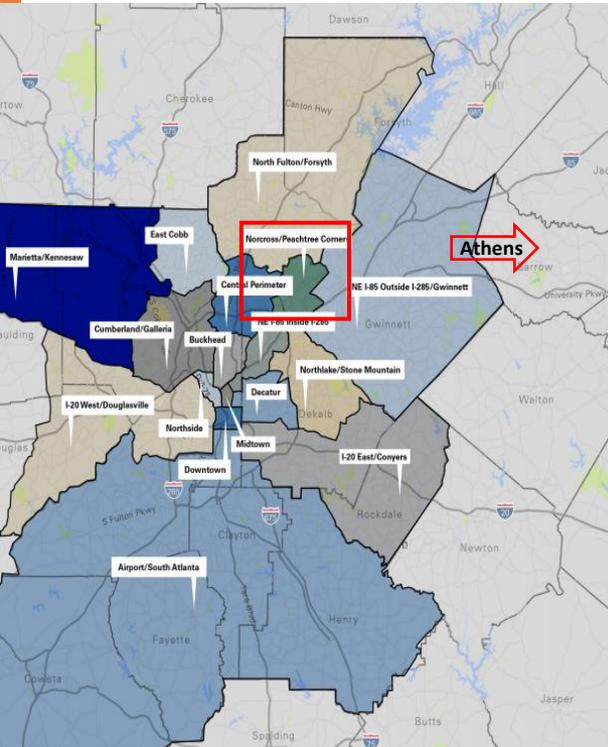
La Administración del Fondo no tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole ocurridos entre el 01 de julio de 2023 y la fecha de emisión de estos estados financieros, que pudiesen afectar en forma significativa, los saldos o la interpretación de los estados financieros que se informan.



# INFORMACIÓN DE MERCADO



# ATLANTA, GA<sup>(1)</sup>



## ATHENS Y PEACHTREE CORNERS ANALYTICS

<p>\$ 1.512 Sandy Springs</p> <p>\$ 1.272 Athens Clark</p> <p><b>Rentas Multifamily</b></p>	<p>15.902 Units Sandy Springs</p> <p>2.212 Units Athens Clark</p> <p><b>Inventario Total</b></p>	<p>94,52% Sandy Springs</p> <p>96,38% Athens Clark</p> <p><b>Ocupación Total</b></p>
<p>3,6%</p> <p><b>Tasa Desempleo Nacional</b></p>	<p>1,16% Sandy Springs</p> <p>4,77 % Athens Clark</p> <p><b>Effective Rent Growth (YoY)</b></p>	<p>Atlanta se ubica entre los 15 principales mercados residenciales de Estados Unidos, el cual ha presentado una vacancia estable y un atractivo crecimiento en las rentas durante 2023. Estos fundamentos se ven reforzados por la inmigración sostenida y el aumento del empleo.</p> <p><b>Información Adicional</b></p>

### Peachtree Corners & Athens

Peachtree Corners y Athens son parte del mercado de Sandy Springs – Rosewell y Clarke County respectivamente, los que a su vez son parte del mercado de Atlanta, Georgia.

Las rentas de mercado en el submercado de Sandy Springs, donde se encuentran las propiedades de Veranda Knolls y Estates, experimentaron un crecimiento del 1,16 % mientras que la ocupación del mismo se mantuvo alrededor del 95%.

En cuanto a Athens Clark, submercado en el que se encuentra Ascent Athens, las rentas experimentaron un leve crecimiento respecto del trimestre anterior, en torno al 4,77%, manteniendo los niveles de ocupación en niveles del 96%.

(1) Fuente: Bureau of Labor Statistics / Axiometrics